

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa (...) spółki akcyjnej w W. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zapłatę kwoty 36.848,68 zł orzekł w sposób następujący:

1. umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 4.544,22 zł;
2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30.206,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2012 r. do dnia zapłaty;
3. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.110,05 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazał zwrot na rzecz powoda kwoty 113,50 zł niewykorzystanej zaliczki na biegłego;
6. nakazał zwrot na rzecz pozwanego kwoty 1.457,00 zł nadpłaconej opłaty od zażalenia.

Według treści uzasadnienia wyroku, na zasądzoną w punkcie 2 kwotę składały się skapitalizowane odsetki ustawowe od ostatniej faktury wystawionej we wrześniu 2010 r., nr (...) za okres od 25 września 2010 r. do 19 kwietnia 2012 r. – w kwocie 349,12 zł, kara umowna za brak zwrotu przedmiotu dzierżawy w okresie od 1 października 2010 r. do 29 lipca 2011 r. – w kwocie 27.863,07 zł oraz skapitalizowane odsetki ustawowe od tej kary, za okres od 2 października 2011 r. do 19 kwietnia 2012 r. – w kwocie 1.994,69 zł. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda w kwocie 1.334,90 zł z odsetkami, oraz w zakresie niedopłaty do faktury z kwietnia 2010 r. – w kwocie 10,69, a także noty odsetkowej opiewającej na kwotę 210,20 zł.

Apelację od przedstawionego wyżej wyroku wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w punktach 3 (oddalenie powództwa), a także 4 - 6 (rozstrzygnięcie o kosztach), zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:
 - a) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na uznaniu, że pozwany w dobrej wierze władał budynkiem byłej ekspedycji handlowej stacji w R., gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika inaczej;
 - b) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że powód nie udowodnił z jakiego tytułu powód dochodzi zapłaty kwoty 210,20 zł oraz kwoty 10,69 zł (wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od tych kwot), gdy co innego wynika z uzasadnienia Sądu pierwszej instancji oraz zgromadzonego materiału dowodowego;
 - c) w przypadku uznania, że powód nie był uprawniony do żądania zapłaty od pozwanego za korzystanie przez niego z budynku byłej ekspedycji handlowej stacji w R., błędne dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz obciążenie powoda w części kosztami opinii (rzeczoznawcy majątkowego), gdyż w przypadku nieuwzględnienia roszczenia powoda dowód nie miał znaczenia dla sprawy.
2. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i uznanie, że pozwany nie był posiadaczem samoistnym budynku byłej ekspedycji handlowej stacji w R..

W związku z powyższym powód wniósł o zamianę zaskarżonego wyroku w punkcie 3 przez zasądzenie dodatkowo od pozwanego kwoty 2.108,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także nałożenie na

Skarb Państwa ciężarów związanych z opinią biegłego i odpowiednie zmienienie rozstrzygnięcia o kosztach. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwany w swojej apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach 2 i 4 przez oddalenie powództwa w całości na koszt strony powodowej oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego tj.

- § 12 umowy z dnia 2.10.2009 r. w zw. z art. 484 § 1 k.c. poprzez uznanie, że określona w tym przepisie kara umowna może być naliczona od dnia następnego po rozwiązaniu umowy do dnia sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego, bądź do dnia uprzątnięcia przedmiotu dzierżawy, w zależności od tego które zdarzenie nastąpiło później, podczas gdy z przepisu tego wynika umowne prawo do jej naliczania za okres od dnia następnego po rozwiązaniu umowy do dnia uporządkowania przedmiotu dzierżawy,

- § 12 umowy z dnia 2.10.2009 r. w zw. z art. 455 k.c. przez uznanie, że pozwany miał obowiązek zwrotu przedmiotu umowy w dniu 30.09.2010 r. i pozostawał w opóźnieniu w wydaniu przedmiotu umowy, podczas gdy obowiązek ten był niewymagalny do 14 lipca 2011 r. na skutek wyznaczenia terminu odbioru pismem powoda skierowanym do pozwanego, a odebrany w dniu 14.07.11 r.

- § 12 umowy z dnia 2.10.2009 r. w zw. z art. 354 § 2 k.c. i 455 k.c., przez uznanie, że powód podejmował czynności niezbędne do objęcia w posiadanie przedmiotu dzierżawy już w październiku 2010 r., podczas gdy nie podjął on żadnej takiej próby do lipca 2010 r. oczekując że zaistnieje zobowiązanie po stronie pozwanego z tytułu kary umownej, a zatem działał z naruszeniem przysługujących mu uprawnień, płynących z § 12 umowy dzierżawy.

2. naruszenie prawa procesowego, art. 233 § 1 k.p.c. polegające na wadliwej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że powód nie mógł objąć w posiadanie przedmiotu umowy bezpośrednio po jej wygaśnięciu, tj. 30.09.2010 r., nie popadł w zwłokę w odebraniu przedmiotu dzierżawy, wzywając pozwanego do jej wydania dopiero w lipcu 2011 r., podczas gdy przedmiot umowy był gotowy do objęcia go w posiadanie w dniu 30.09.2010 r., poprzez opuszczenie go przez pozwanego.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego wywołanego tą apelacją.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Sąd Okręgowy zaakceptował w całości i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji. W szczególności zaś istotne z punktu widzenia przedmiotowej sprawy było ustalenie, że pozwany usunął naniesienia z dzierżawionej działki oraz uporządkował ją jeszcze przed zakończeniem przedmiotu dzierżawy, a także ustalenie, że pozwany korzystał z budynku stacji R. (nie będącej przedmiotem dzierżawy) za zgodą spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) której przysługiwał tytuł prawny do tego budynku w związku z umową najmu zawartą ze stroną powodową.

Prawidłowe ustalenia faktyczne nie uchroniły jednakże Sądu Rejonowego od błędów w zakresie interpretacji łączącej strony umowy dzierżawy, w zakresie obowiązku zapłaty kary umownej. Niemal w całości uzasadniona była zatem apelacja pozwanego.

W oparciu o treść § 12 umowy dzierżawy Sąd pierwszej instancji błędnie wywiódł, że fakt uprzątnięcia przedmiotu dzierżawy pozostawał irrelevantny w sytuacji nie sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego czynność sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego miała charakter czysto techniczny. Istotne było natomiast zwolnienie działki przez pozwanego z datą zakończenia umowy dzierżawy oraz możliwość swobodnego dysponowania tą nieruchomością przez powoda, któremu doskonale znana była data zakończenia stosunku dzierżawy. Przedmiotowy stan faktyczny polegał bowiem na innej sytuacji niż ta opisana w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r. w sprawie I CR 672/72 (przytoczonym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku), gdzie wynajmujący nie

mógł korzystać ze swojego lokalu ponieważ najemca nie zawiadomił go o dacie swojej wyprowadzki. Pamiętać trzeba, że sprawie niniejszej przedmiotem umowy była działka gruntu, ogrodzona tylko częściowo, a zatem powód, znając datę wygaśnięcia umowy dzierżawy, w każdej chwili mógł wejść w jej posiadanie i czynić z niej użytek stosownie do swoich potrzeb. Uprawnienia właścicielskie powoda mogły być ograniczone wyłącznie w sytuacji pozostawienia przez pozwanego własnych naniesień budowlanych i nieuprzątnięcia terenu. W takiej tylko sytuacji, zgodnie z literalnym brzmieniem umowy powód był uprawniony do obciążenia pozwanego karą umowną, przy czym datą końcową naliczania kary umownej miała być data uprzątnięcia terenu przez pozwanego, albo przez powoda na koszt pozwanego. Podnieść mianowicie należy, że zgodnie z umową, powód nie powinien w nieskończoność czekać na uprzątnięcie terenu, tylko wezwać pozwanego do dokonania tej czynności w określonym terminie, a w przypadku uchybienia temu terminowi przez pozwanego, powinien dokonać samodzielnie czynności uprzątnięcia terenu na rachunek pozwanego. Wówczas mógł domagać się zarówno zwrotu kosztów uprzątnięcia działki jak i kary umownej za okres od daty rozwiązania umowy do czasu uprzątnięcia działki.

Pamiętać należy, że czynność odbioru, potwierdzona protokołem zdawczo – odbiorczym stanowi wyłącznie oświadczenie wiedzy każdej ze stron co do stanu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu trwania umowy. Jeśli pozwany nie chciał uczestniczyć w tej czynności, to nie stało na przeszkodzie, aby strona powodowa dokonała jej samodzielnie lub w obecności świadków. Istotne w tym przypadku było bowiem stwierdzenie, że dzierżawca wywiązał się ze swojego zobowiązania do usunięcia naniesień budowlanych oraz uprzątnięcia terenu. Skoro czynności te zostały dokonane jeszcze przed rozwiązaniem umowy dzierżawy, a okoliczność ta nie była kwestionowana i stała się podstawą ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, to nie istniała możliwość skutecznego obciążenia pozwanego karą umowną w oparciu o § 12 umowy tylko dlatego, że przez ok. 9 miesięcy nie przystąpił do formalnej czynności zdawczo – odbiorczej.

Celem społeczno – gospodarczym kary umownej w przedmiotowej sprawie było zapewnienie powodowi możliwości wykorzystania przedmiotowej działki gruntu niezwłocznie po zakończeniu umowy dzierżawy. Jak zaś stanowi przepis art. 354 k.c. zarówno dłużnik jak i wierzyciel muszą brać pod uwagę cel społeczno – gospodarczy przy wykonywaniu umowy. Wobec tego, należało stwierdzić, że powód osiągnął opisany wyżej cel już w dniu 30 września 2010 r. Od tej bowiem daty mógł swobodnie korzystać ze swojej nieruchomości i dysponować nią. Nie wzywał też pozwanego do dokonania dodatkowych czynności porządkowych, z czego można wywodzić, że stan nieruchomości był dla niego satysfakcjonujący.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, z apelacji pozwanej spółki, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w zakresie żądania zapłaty kary umownej w kwocie 27.863,07 zł oraz skapitalizowanych odsetek ustawowe od tejże kary, w kwocie 1.994,69 zł.

Apelacja pozwanego, mimo że dotyczyła całego wyroku w części zasądzonej, nie zawierała jednakże żadnych zarzutów dotyczących kwoty 349,12 zł, zasądzonej przez Sąd Rejonowy tytułem odsetek od czynszu dzierżawnego za miesiąc wrzesień 2010 r. (ujętego w fakturze (...)) skapitalizowanych za okres od 25 września 2010 r. do 19 kwietnia 2012 r. W tej części apelacja pozwanego podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Apelacja powoda była nieuprawniona w znacznej części. Wbrew stanowisku powoda zgromadzony materiał dowodowy nie doprowadził do zakwestionowania zeznań świadka W. P. (k. 183 – 184), z których wynika, że pozwana spółka korzystała z budynku stacji w R., w dobrej wierze za zgodą (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, która związana była z powodem stosunkiem najmu. Strona powodowa miała możliwość podważenia wiarygodności tych zeznań. Nie został jednak zgłoszony do przesłuchania żaden świadek, ani nie został złożony żaden dokument, który mógłby wskazać, że stosunek najmu między powodem, a spółką (...) nie istniał lub został zakończony zanim pozwany wszedł w posiadanie budynku. Przypomnieć trzeba, że na rozprawie w dniu 24 lutego 2015 r. powód cofnął wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka K. P., który miał zakwestionować zeznania złożone przez W. P.. W tym stanie rzeczy zarzuty naruszenia prawa procesowego nie mogły odnieść skutku, szczególnie wobec płynącego z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary.

W kontekście zarzutu zbędnego przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za korzystanie z budynku wskazać należy, że powodowi znany był wynik postępowania dowodowego, a mimo tego popierał wniosek o przeprowadzenie dowodu, generującego koszty. Sąd Rejonowy przychylił się do tego wniosku wiedząc, że na podstawie art. 217 § 1 k.p.c., aż do zakończenia postępowania przed sądem pierwszej instancji powód może przedstawić dowodowy, celem wykazania tezy przeciwnej, od tej przedstawionej przez pozwanego. Dowody takie mogły potwierdzić, że spółka (...) nie miała tytułu prawnego do spornego budynku, co wykluczałoby dobrą wiarę pozwanego, ta zaś chroniła go przed roszczeniami wynikającymi z art., 224 i 225 k.c.. W takiej sytuacji opinia biegłego miałaby dla powoda znaczenie. W istocie więc przeprowadzenie dowodu zgodnego z wolą powoda odbyło się na wyłączne ryzyko strony powodowej.

W części przedstawionej powyżej apelacja powoda podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

Rację ma natomiast powód co do tego, że Sąd Rejonowy wadliwie nie uwzględnił noty odsetkowej w kwocie 210,20 zł oraz niedopłaty do faktury wystawione z tytułu czynszu dzierżawnego za kwiecień 2010 r. – w kwocie 10,69 zł. Przy czym co do noty odsetkowej racja powoda jest tylko częściowa.

Nota odsetkowa z dnia 31.12.2010 r. wystawiona została w związku z brakiem zapłaty przez pozwanego za fakturę z września i kwietnia 2010 r., za okres od terminu wymagalności każdej z faktur do dnia wystawienia noty. Od faktury wrześniowej powód obliczył odsetki za 98 dni w kwocie 59,71 zł. Od faktury kwietniowej powód obliczył zaś odsetki za 247 dni w kwocie 150,49 zł.

W zakresie noty odsetkowej skarżący zapomina jednak, że Sąd Rejonowy zasądził na jego rzecz skapitalizowane odsetki ustawowe od faktury wrześniowej za okres od 25 września 2010 r. do 19 kwietnia 2012 r. w kwocie 349,12 zł. Odsetki te pochłaniały w całości odsetki ujęte w notie odsetkowej – ustalone od faktury wrześniowej na kwotę 59,71 zł. Nie istniała więc możliwość ponownego zasądzenia tej kwoty, a apelacja w tej części podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

W zakresie noty odsetkowej skarżący zapomina również, że odsetki od faktury kwietniowej nie powinny być naliczane aż za 247 dni. Bezspornie bowiem faktura ta została zaspokojona w zakresie kwoty 1.700,00 zł, przez potrącenie z kaucji wpłaconej przez pozwanego. Według treści § 5 ust 5 umowy dzierżawy kaucja stanowiła zabezpieczenie ewentualnych roszczeń przeciwko dzierżawcy. W braku roszczeń podlegała zwrotowi w terminie miesiąca od rozwiązania umowy. Skoro więc powód miał roszczenie o zapłatę faktury kwietniowej, to powinien dokonać potrącenia z kaucji niezwłocznie po rozwiązaniu umowy, najpóźniej zaś w okresie miesięcznym. Odsetki od faktury kwietniowej, w notie odsetkowej powinny być zatem naliczane od dnia 14 kwietnia 2010 r. do dnia 31 października 2010 r. czyli za 155 dni, co daje kwotę 94,44 zł. Tylko taka należność podlegała więc zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda z noty odsetkowej. Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zostało to uwzględnione w treści wyroku Sadu Okręgowego.

Przedstawiony wyżej rachunek wynikający z potrącenia kaucji potwierdził, że pozwany nie zapłacił na rzecz powoda kwoty 10,69 zł z faktury kwietniowej. Kwota ta została więc również uwzględniona w wyroku Sądu Okręgowego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W efekcie powód uzyskał sukces wyłącznie w zakresie kwoty 349,12 zł (uwzględnionej przez Sad Rejonowy) oraz 94,44 zł i 10,69 zł, czyli łącznie w zakresie kwoty 454,25 zł. Kwota ta stanowiła znikomą część wartości przedmiotu sporu oraz wartości przedmiotu zaskarżenia w apelacji strony powodowej. Dlatego też o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę powodową. Strona pozwana nie wniosła odpowiedzi na apelację powoda. Znikomy rozmiar sukcesu powoda nie uzasadniał zaś obciążania pozwanego jakkolwiek częścią kosztów strony powodowej w postępowaniu apelacyjnym.

Apelacja strony pozwanej została natomiast uwzględniona prawie w całości, dlatego też przy zastosowaniu art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy obciążył powoda wszystkimi kosztami poniesionymi przez pozwanego w postępowaniu

apelacyjnym. Na koszty te składała się opłata od apelacji – 1.511,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 1.200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490 oraz z 2015 r. poz. 617 i 1078). Niestety w wyniku pomyłki rachunkowej, na rzecz strony pozwanej została zasądzona kwota o 1.000,00 zł wyższa. Korekta tego błędu wymaga interwencji powoda w postaci zażalenia do innego składu Sądu Okręgowego.